

ALLEGATO B

SECONDA ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE IN COMUNE DI CALCINATO

**DISCIPLINARE PER LA VENDITA DEL SEGUENTE BENE IMMOBILE:
AREA EDIFICABILE SITA IN CALCINATO – VIA ARTIGIANATO
CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FG. 3– MAPP. 822,825 E 826
(per complessivi 8180 mq)**

1. Oggetto della gara.

In esecuzione della determina n. 485 del 30/10/2025 è prevista l'alienazione di un terreno edificabile, sito nel Comune di Calcinato, Via Artigianato, identificato con i seguenti estremi catastali:

Catasto Terreni _ Foglio 3:

- | | | |
|------------------|---------|-----------------------------------|
| - particella 822 | mq 2420 | R.D. Euro 18,12 - R.A. Euro 12,50 |
| - particella 825 | mq 1280 | R.D. Euro 9,59 - R.A. Euro 6,61 |
| - particella 826 | mq 4480 | R.D. Euro 26,61 - R.A. Euro 26,85 |

per una superficie catastale complessiva di **mq. 8180**

Le possibilità di trasformazione edilizia del terreno, le destinazioni d'uso ammesse e tutti gli altri vincoli e limiti disciplinanti l'utilizzo del terreno sono precisati dal vigente strumento urbanistico del Comune di Calcinato (BS), come meglio specificato nella perizia di stima allegata al presente bando (All. A).

2. Importo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta è pari ad € **773.100,00 (euro settecentosettantatremilacento/00)**, importo ridotto del 10% rispetto al prezzo posto a base d'asta della precedente procedura di alienazione così come previsto dal comma 1 dell'art. 7 del "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e per l'accorpamento al demanio stradale di aree utilizzate ininterrottamente ad uso pubblico dal oltre venti anni", approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 30 del 31.07.2023 e secondo quanto approvato dalla Giunta comunale nella seduta del 23/10/2025.

Conseguentemente, le offerte di acquisto dovranno, a pena di esclusione, essere superiori a tale importo.

2. Procedura di gara.

La vendita avrà luogo a corpo (e non a misura) e nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri, canoni, servitù attive e passive e vincoli imposti dalle vigenti leggi.

La gara è effettuata secondo le modalità di cui all'art.7 3, lett. c) e 76, commi 2 e 3, del R.D. 23.05.1924, n. 827, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il valore di stima posto a base dell'asta.

l'alienazione del patrimonio immobiliare e per l'accorpamento al demanio stradale di aree utilizzate ininterrottamente ad uso pubblico dal oltre venti anni" approvato con D.C.C. n. 30 del 31.07.2023.

L'aggiudicazione sarà definitiva a unico incanto.

4. Modalità di partecipazione all'asta e di presentazione delle offerte

- **Termie di ricezione delle offerte: ore 13.00 del giorno 10 novembre 2025**
- **Modalità di partecipazione e recapito dei plichi:** la documentazione (di seguito meglio specificata) e l'offerta economica richieste per la partecipazione dovranno essere recapitate in un unico plico sigillato presso l'Ufficio Protocollo del Comune di CALCINATO – P.zza Aldo Moro, 1 – 25011 – Calcinato (BS) – Italia; il plico dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro il termine su indicato per la ricezione delle offerte. Il plico potrà pervenire:
 - a mezzo raccomandata del servizio postale;
 - mediante agenzia di recapito autorizzata;
 - con consegna diretta presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Calcinato, negli orari di apertura al pubblico indicati nel sito istituzionale del Comune (<https://www.comune.calcinato.bs.it/it/page/ufficio-segreteria-generale-protocollo-u-r-p>).

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

La data e l'orario d'arrivo dei plichi, risultanti dal timbro apposto dal Protocollo Generale dell'Ente, fanno fede ai fini dell'osservanza del termine utile per la ricezione dei plichi. La data di scadenza si riferisce inderogabilmente alla consegna e non alla data di spedizione, qualunque sia il mezzo di recapito utilizzato.

L'Ente non accetterà plichi che dovessero pervenire con spese di spedizione a carico del ricevente.

- **Modalità di preparazione e contenuto dei plichi:** il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, dovrà:
 - essere controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura;
 - essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le iniziali del concorrente;
 - recare l'indicazione del mittente/offerente;
 - recare all'esterno la dicitura: **“NON APRIRE – OFFERTA PER L'ACQUISTO AREA SITA IN VIA ARTIGIANATO - CALCINATO CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FG. 3 – MAPP. 822, 825 E 826.**

Il plico dovrà contenere due buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura: “BUSTA A – DOCUMENTAZIONE” - “BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA”.

Contenuto della Busta A: la busta “A– DOCUMENTAZIONE” dovrà contenere:

- 1) **l'Istanza di ammissione alla gara**, redatta secondo il **modello di cui all'allegato C)** al presente Avviso, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.
- 2) **Specifica Caparra confirmatoria pari al 10% del valore posto a base di gara o per il quale si propone offerta**, da costituirsi tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate:
 - Tesoreria del comune di Calcinato - BCC del Garda _ **IBAN: IT 42 F 0867654171 000000107988**(ai non aggiudicatari la somma verrà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva da parte del Comune);
- 3) **l'informativa in materia di protezione dei dati personali**, debitamente datata e sottoscritta (vedi modulo Allegato D);
- 4) **la procura speciale in originale o in copia autenticata** (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla

gara a mezzo procuratore).

Contenuto della Busta B: La busta “B - OFFERTA ECONOMICA ” dovrà contenere l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) secondo il modello di cui all'Allegato E) al presente Disciplinare

All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

- **Irrevocabilità delle Offerte:** l'offerta alla quale avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterrà vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione.
- **Apertura offerte e soggetti ammessi all'apertura:** la seduta pubblica di apertura delle offerte è prevista per il giorno **14 novembre 2025 alle ore 10.00** presso la SALA GIUNTA del comune di Calcinato – P.zza Aldo Moro, 1; potranno partecipare alla seduta gli offerenti o i legali rappresentanti degli stessi ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.
- **Procedura, criterio di aggiudicazione e modalità di svolgimento della gara.**

Il Presidente di gara, preso atto dei plichi pervenuti e verificate le generalità dei presenti alla seduta, provvederà:

- 1) a dare lettura integrale dell'Avviso e del presente Disciplinare (salvo espressa rinuncia dei presenti) e a fornire eventuali chiarimenti in merito alla procedura da eseguirsi;
- 2) alla verifica della regolarità formale dei plichi ed alla eventuale esclusione di concorrenti i cui plichi non risultino pervenuti in tempo utile o che non siano stati predisposti secondo le modalità indicate;
- 3) all'apertura dei plichi ammessi ed alla verifica della documentazione contenuta rispetto alle prescrizioni del presente Disciplinare;
- 4) alla lettura delle offerte economiche presentate ed alla redazione di una graduatoria provvisoria in base alle stesse.

In occasione della seduta pubblica di apertura delle offerte economiche, il Presidente di gara (preso atto dei plichi pervenuti e verificata la regolarità formale degli stessi e della documentazione in essi contenuti in conformità alle prescrizioni del presente Disciplinare ed effettuate eventuali esclusioni) procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore della migliore offerta in aumento rispetto al valore posto a base di gara, tra quelle ammesse; nel caso in cui due o più offerte dovessero risultare equivalenti, si procederà con ulteriore offerta scritta segreta e, in caso di ulteriore parità, mediante confronto competitivo tra gli offerenti con offerta verbale in seduta pubblica. Qualora nessuno fosse presente o non intendesse presentare altra offerta si procederà con l'estrazione a sorte. (art. 6 comma 12 del Regolamento)

La graduatoria delle offerte e la proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio, saranno formalizzate tramite redazione di apposito verbale di gara.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta.

L'aggiudicazione definitiva al migliore offerente sarà subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- 1) che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non siano state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e che non esistano cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs.159/2011 comportanti gli effetti di cui all'art.67 dello stesso Decreto;
- 2) dell'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a carico dell'offerente non siano in Corso

procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

- 3) che l'offerente non si trovi in stato di liquidazione o di fallimento e che non abbia presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio antecedente l'asta;
- 4) che l'acquirente non sia:
 - dipendente del Comune che abbia preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;
 - professionista, titolare ed/o legale rappresentante delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.

Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, verrà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità giudiziaria competente e l'incameramento del deposito cauzionale.

▪ **Condizioni di vendita:**

A) La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico **entro e non oltre il 31 dicembre 2025;**

B) l'immobile sarà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come evidenziato nella allegata perizia di stima, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;

C) l'Amministrazione alienante non fornisce garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;

D) il contratto potrà essere stipulato mediante atto pubblico a rogito del Segretario Comunale del comune di Calcinato. È data facoltà all'acquirente di comunicare al momento dell'aggiudicazione provvisoria il nominativo di un notaio di fiducia a cui affidare la stipula dell'atto.

E) le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, eventuali modifiche catastali e le relative imposte, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;

F) dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile;

G) l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi;

H) le spese per:

- la redazione della perizia di stima e del frazionamento dell'area pari ad € **1945,40** comprensivo di iva e cassa, dovranno essere versate prima dell'atto di stipula.

▪ **Stipulazione del contratto:**

All'atto della stipula dovrà essere versata la somma offerta per l'immobile, al netto dell'importo di cui alla caparra confirmatoria. Il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la caparra del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tale caso il Comune di Calcinato potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

Il Comune di Calcinato si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Disciplinare.

Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Calcinato per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

- **Per quanto non esplicitamente riportato nel presente disciplinare si faccia riferimento al Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e per l'accorpamento al demanio stradale di aree utilizzate ininterrottamente ad uso pubblico dal oltre venti anni, approvato con DCC n. 30 del 31.07.2023 che qui si intende integralmente richiamato.**
- **Altre informazioni:**
 - La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
 - L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
 - I soggetti interessati alla restituzione dei documenti prodotti per la partecipazione alla presente gara sono pregati di allegare una busta affrancata.
 - **Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base d'asta.**
- **Per ulteriori informazioni è possibile scrivere alla seguente e-mail:**
ecologia-lavoripubblici@comune.calcinato.bs.it
- **Informativa privacy:** ai sensi della vigente normativa, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; per il trattamento e l'utilizzo dei dati forniti e raccolti in occasione del presente procedimento (la cui finalità è quella di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi) si rinvia a quanto esplicitato nell'Informativa privacy allegata al presente Disciplinare.
- **Responsabile del Procedimento: arch. Giuliana Pelizzari**

Allegati:

- ALLEGATO A: Perizia di Stima+integrazione;
- ALLEGATO B: Disciplinare;
- ALLEGATO C: Istanza di ammissione;
- ALLEGATO D: Trattamento dati;
- ALLEGATO E: Offerta;

La Responsabile dell'Area Tecnica

Pelizzari Arch. Giuliana

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'articolo 24 del D.lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii